A

Zamri bin Ibrahim lwn Hong Leong Bank Bhd

B

MAHKAMAH TINGGI (KANGAR) — GUAMAN SIVIL NO 22NCVC-04–06 TAHUN 2015
ABU BAKAR KATAR PK
6 JANUARI 2017

C

Kontrak — Ganti rugi — Jual beli harta benda — Plaintif membeli satu unit pejabat daripada IJM Corp Bhd — Plaintif memasuki 'loan cum assignment' ('LACA') bersama defendan bagi tujuan pembiayaan — Defendan gagal memastikan hakmilik strata dipindahmilik kepada nama plaintif — Sama ada tindakan plaintif terhalang oleh had masa — Sama ada plaintif berhak menamatkan LACA — Sama ada defendan perlu memastikan status milikan kosong sebelum memberikan baki bayaran kepada IJM — Sama ada plaintif perlu membuat bayaran penyelenggaraan sebelum defendan memindahmilik hartanah kepada plaintif — Sama ada tuntutan plaintif bona fide — Sama ada res judicata terpakai

D

E

Prosedur Sivil — Penghakiman terus — Permohonan — Plaintif membeli satu unit pejabat daripada IJM Corp Bhd — Plaintif memasuki 'loan cum assignment' ('LACA') bersama defendan bagi tujuan pembiayaan — Defendan gagal memastikan hakmilik strata dipindahmilik kepada nama plaintif — Plaintif menuntut ganti rugi atas kerugian berpunca daripada kegagalan defendan memindahmilik hartanah dan tindakan defendan melepaskan kesemua jumlah pinjaman kepada IJM — Sama ada defendan telah membangkitkan isu-isu yang perlu dibicarakan — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 14

F

G

Plaintif bersama Mohd Hanif bin Abdul Rahman melalui perjanjian jual beli ('perjanjian jual beli tersebut') telah membeli satu unit pejabat di Butterworth ('hartanah tersebut') daripada IJM Corp Bhd ('IJM') dengan harga RM324,700. Plaintif telah membuat bayaran sebanyak RM32,700 dan bagi membiayai baki bayaran, plaintif telah membuat pinjaman dengan EON Finance ('EON'). Melalui surat akujanji bertarikh 2 April 1997 ('surat akujanji tersebut'), IJM telah memberi akujanji antaranya: (a) bersetuju kepentingan dan faedah atas hartanah tersebut diserahhak kepada EON; (b) untuk menyerahkan hakmilik strata atas hartanah tersebut setelah pihak berkuasa mengeluarkannya berserta memorandum pindahmilik yang ditandatangani oleh IJM; dan (c) membenarkan EON melaksanakan subrogasi dan mengembalikan wang pinjaman RM292,000 sekiranya hakmilik strata gagal didaftarkan atas nama plaintif. Pinjaman plaintif telah diluluskan dan *loan cum assignment* ('LACA') telah ditandatangani oleh plaintif, EON dan IJM. Melalui

H

I

surat kuasa wakil yang dibuat di bawah LACA tersebut, keseluruhan urusan pindahmilik hartanah tersebut telah diserahkan kepada defendan dan IJM. Baki harga jualan juga telah dibayar kepada IJM oleh EON. Pada tahun 2011, EON telah bergabung dengan Hong Leong Bank Bhd ('defendan'). Pada 2 Mei 2013, plaintif telah membuat carian rasmi berkaitan hartanah tersebut dan mendapati bahawa hakmilik hartanah tersebut masih didaftarkan atas nama IJM dan dalam simpanan IJM, sedangkan hakmilik tersebut telah pun dikeluarkan sejak 1 April 2002. Berdasarkan dapatan tersebut, plaintif mendakwa bahawa defendan telah gagal melaksanakan tanggungjawab di bawah klausa 20(i) LACA untuk memastikan hakmilik strata dipindahmilik kepada nama plaintif selepas surat hakmilik dikeluarkan. Plaintif juga mendakwa bahawa defendan gagal melaksanakan subrogasi untuk mendapatkan kembali bayaran RM292,000 bagi melindungi kepentingan plaintif. Lanjutan itu, plaintif telah membatalkan LACA tersebut pada 27 September 2013 dan kemudiannya memfailkan tuntutan terhadap defendan atas pelanggaran LACA tersebut. Tuntutan plaintif adalah berdasarkan dua kausa tindakan iaitu pertama, kerugian yang berpunca daripada kegagalan defendan memindah milik hartanah tersebut kepada plaintif; dan kedua, kerugian yang dialami oleh plaintif akibat tindakan defendan melepaskan kesemua jumlah pinjaman kepada IJM. Plaintif kemudiannya telah memfailkan notis permohonan untuk penghakiman terus ('lampiran 69') di bawah A 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM'). Isu-isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah sama ada kausa tindakan bermula pada 17 Oktober 1997 iaitu semasa defendan membayar pembayaran penuh kepada IJM atau pada 14 Mei 2013 iaitu sebaik Mahkamah Rayuan (dalam tindakan terhadap IJM) pada 14 Mei 2013 memutuskan pemilikan kosong diserahkan kepada plaintif berdasarkan bayaran penuh yang dibuat oleh EON; dan isu locus standi iaitu kegagalan plaintif menamakan secara bersama Mohd Hanif dalam writ dan penyata tuntutannya. Selain itu, defendan juga telah membangkitkan isu-isu bagi membantah permohonan penghakiman terus iaitu: (a) sama ada LACA dibatalkan oleh plaintif melalui suratnya bertarikh 27 September 2013; (b) sama ada defendan perlu mengesahkan status milikan kosong sebelum membayar RM292,000 kepada IJM; (c) kegagalan mendapatkan hakmilik strata atas kegagalan plaintif membayar caj bayaran lewat kepada IJM; dan (d) tuntutan plaintif terhadap defendan mengelirukan dan bukannya bona fide. Berkaitan isu '(d)', defendan berhujah bahawa kausa tindakan plaintif dalam tindakan semasa adalah berkaitan dengan tindakan plaintif terhadap IJM, oleh itu, res judicata terpakai.

Diputuskan, membenarkan lampiran 69 dengan kos:

(1) Defendan bertanggungjawab untuk melaksanakan pindahmilik sebagaimana yang diperuntukkan di bawah klausa 20 LACA tersebut setelah hakmilik strata dan memorandum pindahmilik diserahkan

kepadanya oleh IJM bagi mematuhi akujanjinya di bawah surat akujanji tersebut. Defendan diestop dari menafikan apa yang telah dipersetujui dalam surat akujanji tersebut lebih-lebih lagi setelah 20 tahun berlalu dan setelah menerima bayaran ansuran dari plaintif selama 17 tahun. Surat kuasa wakil yang diberikan oleh plaintif kepada defendan di bawah klausa 20 LACA tersebut adalah secara mutlak dan tidak boleh ditarikbalik. Oleh itu, bukan tanggungjawab plaintif untuk melaksanakan pindahmilik dan gadaian tetapi merupakan tanggungjawab defendan (lihat perenggan 43 & 72–73).

(2) Kerugian yang dialami oleh plaintif berlaku apabila Mahkamah Rayuan memutuskan pada 14 Mei 2013 bahawa milikan kosong telah diserah berdasarkan tindakan defendan melepaskan keseluruhan jumlah RM292,000. Oleh itu, kausa tindakan plaintif hanya bermula pada 14 Mei 2013 dan bukannya tarikh yang dicadangkan oleh defendan. Justeru, tindakan plaintif tidak dihalang oleh had masa (lihat perenggan 44).

(3) Walaupun Mohd Hanif tidak dinamakan sebagai plaintif, ia tidak menghalang plaintif daripada memfailkan writ dan penyata tuntutan secara bersendirian seperti yang diperuntukkan di bawah A 15 k 6(1) KKM (lihat perenggan 61 & 63).

(4) Defendan telah melanggar terma penting yang dipersetujui bersama apabila gagal melaksanakan pindahmilik sebagaimana yang diperuntukkan di bawah klausa 20(i) LACA tersebut. Atas pelanggaran terma LACA tersebut oleh defendan, plaintif sememangnya berhak untuk membatalkan LACA tersebut melalui surat bertarikh 27 September 2013 dan menuntut ganti rugi sebagaimana yang diperuntukkan di bawah ss 40 dan 74 Akta Kontrak 1950 (lihat perenggan 77).

(5) Defendan telah bertindak dengan cuai apabila melepaskan bayaran RM292,000 tanpa mematuhi syarat di bawah jadual pembayaran perjanjian jual beli tersebut yang menghendaki sejumlah 5% dibayar hanya setelah milikan kosong diserahkan dan tanpa pengesahan dari IJM bahawa milikan kosong telah diserahkan (lihat perenggan 94).

(6) Tiada syarat dalam surat akujanji tersebut untuk plaintif membuat bayaran selain daripada baki pembelian sebanyak RM292,000 bagi membolehkan pindahmilik dilaksanakan. Plaintif telah mematuhi syarat di bawah surat akujanji tersebut bagi membolehkan pindahmilik dilaksanakan apabila defendan melepaskan bayaran sebanyak RM292,000 kepada IJM. Defendan tidak boleh enggan laksanakan tanggungjawab untuk pindahmilik hartanah tersebut atas alasan plaintif tidak selesaikan bayaran penyelenggaraan tetapi dalam masa yang sama telah menerima bayaran ansuran dari plaintif selama 17 tahun.

Tambahan pula, IJM melalui suratnya kepada defendan bertarikh 8 Mei 2015 telah bersetuju untuk memindah milik hartanah tersebut bagi mematuhi surat akujanji tersebut tanpa apa-apa syarat. Ini jelas menunjukkan bahawa tunggakan caj penyelenggaraan bukanlah alasan untuk tidak melaksanakan pindahmilik (lihat perenggan 104–105 & 109).

(7) Kausa tindakan plaintif terhadap defendan adalah bagi isu kegagalan defendan melaksanakan tanggungjawabnya di bawah klausa 20(i) LACA tersebut. Isu ini tiada kaitan dengan tindakan plaintif terhadap IJM, oleh itu, res judicata tidak terpakai. Berdasarkan alasan-alasan di atas, defendan gagal membangkitkan isu-isu yang perlu dibicarakan dan plaintif telah membuktikan tuntutannya terhadap defendan atas dua kausa tindakan sebagaimana yang diplidkan dalam penyata tuntutan (lihat perenggan 119 & 121).

[English summary

The plaintiff, together with one Mohd Hanif bin Abdul Rahman, through a sale and purchase agreement ('the SPA') purchased an office unit in Butterworth ('the property') from IJM Corp Bhd ('IJM') at the price of RM324,700. The plaintiff made a payment of RM32,700 and to cover the remaining balance, the plaintiff applied for a loan with EON Finance ('EON'). By a letter of undertaking dated 2 April 1997 ('the letter of the undertaking'), IJM made an undertaking, inter alia: (a) agreeing that the interest and benefits of the property were to be delivered to EON; (b) to surrender the strata title to the property after the local authority issued and transferred the memorandum of transfer signed by IJM; and (c) authorising EON to perform subrogation and return the loan amount of RM292,000 if the strata title could not be registered in the name of the plaintiff. The plaintiff's loan had been approved and the loan cum assignment ('LACA') was signed by the plaintiff, EON and IJM. Through the power of attorney made under the LACA, the transfer transaction of the entire property was delivered to the defendant and IJM. The remaining sales price was also paid to IJM by EON. In 2011, EON joined Hong Leong Bank Bhd ('the defendant'). On 2 May 2013, the plaintiff made an official search on the property and found that the title of the property was still registered in the name of IJM and was still under IJM's possession, whereas the title had been issued since 1 April 2002. Based on these findings, the plaintiff claimed that the defendant failed perform its responsibilities under cl 20(i) of the LACA to ensure the strata ownership was transferred to the plaintiff's name after the letter of title was issued. The plaintiff also claimed that the defendant failed to implement the subrogation to recover the RM292,000 payment to protect the plaintiff's interest. Further, the plaintiff terminated the LACA on 27 September 2013 and subsequently filed a suit against the defendant for the violation of the LACA. The plaintiff's claim was based on two causes of action ie firstly, the loss arising from the failure of the

defendant to transfer the property to the plaintiff; and secondly, the losses suffered by the plaintiff as a result of the defendant's act of releasing the full amount of the loan to IJM. The plaintiff then filed a notice of application for a summary judgment ('encl 69') under O 14 of the Rules of Court 2012 ('the ROC'). The issues to be determined by the court were whether the cause of action began on 17 October 1997 when the defendant made a full payment to IJM or on 14 May 2013, as soon as the Court of Appeal (in the action against IJM) on 14 May 2013 decided that vacant possession was delivered to the plaintiffs based on the full payment made by EON; and locus standi issues ie the plaintiff's failure to jointly name Mohd Hanif in his writ and statement of claim. In addition, the defendants also raised issues to refute the summary judgment application: (a) whether the LACA was canceled by the plaintiff through its letter dated 27 September 2013; (b) whether the defendant should verify the status of the vacant possession before paying RM292,000 to IJM; (c) failure to obtain a strata title due to the plaintiff's failure to pay late payment charges to IJM; and (d) the plaintiff's claim against the defendant was misleading and not bona fide. In relation to the issue '(d)', the defendant argued that the cause of the plaintiff's action in the current action was in relation to the plaintiff's action against the IJM, therefore, res judicata applied.

Held, allowing encl 69 with costs:

(1) The defendant was responsible for carrying out the transfer as provided under cl 20 of the LACA after the strata title and the memorandum of transfer were delivered to him by IJM to comply with his/her undertaking under the letter of the undertaking. The defendants were deemed to be denied from denying what was agreed in the letter of appointment even after 20 years had passed and after receiving 17 year installment payments from the plaintiff. The power of attorney granted by the plaintiff to the defendant under cl 20 of the LACA shall be absolute and irrevocable. Therefore, it was not the plaintiff's responsibility to execute the transfer and the charge but it was the responsibility of the defendant (see paras 43 & 72–73).

(2) The losses suffered by the plaintiff occurred when the Court of Appeal ruled on 14 May 2013 that the vacant possession was delivered based on the defendant's action to release the total amount of RM292,000. Therefore, the plaintiff's cause of action only began on 14 May 2013 instead of the date proposed by the defendant. Hence, the plaintiff's actions were not barred by the time limit (see para 44).

(3) Even though Mohd Hanif was not named as the plaintiff, it did not prevent the plaintiff from filing the writ and statement of claim personally as provided under O 15 r 6(1) of the ROC (see paras 61–63).

(4) The defendant breached the most important term which was mutually agreed upon failing to perform the transfer as provided under cl 20(i) of

the LACA. Due to the violation of the terms of the LACA by the defendant, the plaintiff had the right to terminate the LACA via a letter dated 27 September 2013 and claim for damages as provided under ss 40 and 74 of the Contracts Act 1950 (see para 74).

(5) The defendant acted negligently by releasing the RM292,000 payment without complying with the conditions under the payment schedule of the SPA which required a sum of 5% to be paid only after vacant possession was delivered and without confirmation from IJM that vacant possession was delivered (see para 99).

(6) There was no term in the letter of undertaking that required the plaintiff to make payment other than the balance of the purchase price which was RM292,000 to enable execution of the transfer. The plaintiff had complied with the terms under the letter of undertaking to enable the transfer to be executed when the defendant released RM292,000 to IJM. The defendant could not refuse to discharge the property on the grounds that the plaintiff did not complete the maintenance payment but at the same time receive the installment from the plaintiff for 17 years. Additionally, IJM, through its letter to the defendant dated 8 May 2015, agreed to transfer the property to comply with the letter of the undertaking without any condition. This clearly showed that the maintenance arrears charged for the maintenance were not a reason to not implement the transfer (see paras 104–105 & 109).

(7) The plaintiff's cause of action against the defendant was for the issue of failure of the defendant to discharge his responsibilities under cl 20(i) of the LACA. This issue has nothing to do with the plaintiff's actions against IJM and therefore, res judicata did not apply. Based on the above grounds, the defendant failed to raise the issues to be tried and the plaintiff had proved his claim against the defendant on two causes of action as pleaded in the statement of claim (see paras 119 & 121).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai permohonan, lihat 2(5) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 9865.

Untuk kes-kes mengenai jual beli harta benda, lihat 3(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2015) perenggan 4799–4800.

Kes-kes yang dirujuk

Abdul Rahim bin Aki v Krubong Industrial Park (Melaka) Sdn Bhd & Ors [1995] 3 MLJ 417; [1995] 4 CLJ 551, MR (dibeza)

Abdullah Rohani v Punca Klasik Sdn Bhd [2004] 1 CLJ 773, MR (diikut)

AmBank (M) Bhd v Abdul Aziz bin Hassan & Ors [2010] 3 MLJ 784, MR (dirujuk)

Asia General Equipment and Supplies Sdn Bhd & Ors v Mohd Sari bin Datuk

OKK Hj Nuar & Ors [2012] 3 MLJ 49, MP (dirujuk)
BPI International Finance Ltd (formerly known as Ayala Finance (HK) Ltd) v Tengku Abdullah Ibni Sultan Abu Bakar [2009] 4 MLJ 821; [2009] 4 CLJ 599, MR (dirujuk)
Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors [1992] 1 MLJ 400; [1992] 1 CLJ 627, MA (dirujuk)
Cheah Swee Fah v Bank Bumiputra Malaysia Bhd & Anor [2007] 7 MLJ 481; [2008] 3 CLJ 132, MR (dibeza)
HSG Sdn Bhd v Ng Cheng Chiew [1995] MLJU 111, MT (dirujuk)
Lee Hui Beng v Bayland Sdn Bhd [2016] MLJU 383; [2016] 1 LNS 863, MT (dirujuk)
Lembaga Akitek Malaysia v Cheah Kim Fah & Anor [1999] MLJU 3, MR (dirujuk)
Meenachi Holding & Trading (M) Sdn Bhd v Serba Kemas Sdn Bhd & Anor [2016] 1 MLJ 656; [2015] 9 CLJ 979, MR (dirujuk)
Mulpha Pacific Sdn Bhd v Paramount Corp Bhd [2003] 4 MLJ 357; [2003] 4 CLJ 294, MR (dibeza)
National Company for Foreign Trade v Kayu Raya Sdn Bhd [1984] 2 MLJ 300, MP (diikut)
Perwira Habib Bank (M) Bhd v Wong Keng Fatt [2014] MLJU 1822; [2015] 1 CLJ 659, MT (dibeza)
Resolution Alliance Sdn Bhd v Binabaik Sdn Bhd & Anor [2015] 3 MLJ 420, MR (dirujuk)
SCK Group Berhad v Poh Chen Guang & Th' Ng Kim Aun [2002] MLJU 194; [2002] 1 LNS 108, MT (dibeza)
Salut Rugo v Bayan Gisau [2016] MLJU 9, MT (diikut)
Voo Min En & Ors v Leong Chung Fatt [1982] 2 MLJ 241; [1982] 1 LNS 47, MP (diikut)
Wong Cheong Kai & Ors v Hongkong & Shanghai Bank & Anor [1996] MLJU 358, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Had Masa 1953 ss 6(1), 6(1)(a), 29
Akta Kontrak 1950 ss 40, 74
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 14, A 14 k 2, A 15 k 6(1)

Zamri bin Ibrahim (Zamri Ibrahim & Co) bagi pihak plaintif.
Norasidi bin Nadziruddin (Tan Norizan & Assoc) bagi pihak defendan.

Abu Bakar Katar PK:

PENGENALAN

[1] Ini merupakan rayuan oleh defendan terhadap keputusan mahkamah ini membenarkan permohonan plaintif untuk penghakiman terus di bawah A 14

Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM') (lampiran (69)) dengan kos.

[2] Defendan yang terkilan dengan keputusan mahkamah ini telah memfailkan notis rayuan ke Mahkamah Rayuan, Malaysia.

[3] Rayuan ini telah didaftarkan sebagai *Mahkamah Rayuan, Rayuan Sivil No R-02(IM)(NCVC)-181–01 Tahun 2017.*

LATAR BELAKANG KES

[4] Melalui perjanjian bertarikh 6 Mei 2006 ('perjanjian tersebut' (eksh ZI1)), plaintif bersama Mohd Hanif bin Abdul Rahman telah membeli satu unit pejabat yang dikenali sebagai Unit 8-5, Wisma Pantai, Kampung Gajah, 12200 Butterworth ('hartanah tersebut') daripada IJM Corp Bhd ('IJM') dengan harga RM324,700. Plaintif telah membuat pembayaran berjumlah RM32,700.

[5] Plaintif telah pun membuat pinjaman daripada EON Finance Cawangan Kangar ('EON') sebanyak RM292,000 bagi membiayai baki harga jualan hartanah tersebut.

[6] IJM melalui surat akujanji bertarikh 2 April 1997 (eksh ZI2) kepada EON ('surat akujanji tersebut') antara lainnya bersetuju kepentingan dan faedah atas hartanah tersebut diserahhak kepada EON. IJM juga memberi akujanji menyerahkan hakmilik strata atas hartanah tersebut setelah pihak berkuasa mengeluarkannya berserta memorandum pindahmilik yang ditandatangani oleh IJM.

[7] IJM juga memberi akujanji untuk membenarkan EON melaksanakan subrogasi dan mengembalikan wang pinjaman RM292,000 sekiranya hakmilik strata gagal didaftarkan atas nama plaintif.

[8] Pinjaman oleh plaintif telah pun diluluskan dan *loan cum assignment* ditandatangani pada 2 Ogos 1997 (LACA tersebut) (eksh ZI4) antara plaintif dengan EON. IJM juga telah bersetuju dengan menandatangani LACA tersebut.

[9] Melalui LACA plaintif telah menyerahhak hartanah tersebut termasuk keseluruhan faedah perjanjian tersebut kepada Pengurus EON melalui surat kuasa wakil yang tidak boleh dibatalkan (*irrevocable*) antara lainnya menandatangani memorandum pindahmilik dan melaksanakan pindahmilik.

[10] Melalui LACA, keseluruhan urusan pindahmilik hartanah tersebut

diserahkan sepenuhnya kepada defendan dan IJM. A

[11] IJM telah membuat tuntutan penuh baki harga jualan sebanyak RM292,000 terus kepada EON melalui suratnya bertarikh 27 Ogos 1997 ('notis pembayaran kemajuan tersebut') (eksh ZI5). IJM telah mengesahkan plaintif hanya berhutang sebanyak RM292,000 tanpa apa-apa tunggakan lainnya. B

[12] EON telah membayar harga baki jualan kepada IJM melalui peguamnya iaitu Tetuan Azham Halim & Norasiah bertarikh 17 September 1997 (eksh ZI6). C

[13] Dalam tahun 2011, defendan telah bergabung dengan EON Bank Group yang memiliki EON Finance Bhd. D

[14] Plaintif melalui surat peguamnya bertarikh 18 April 2013 memaklumkan kepada defendan antara lainnya niat plaintif dalam proses untuk menjual hartanah tersebut.

[15] Plaintif telah membuat carian rasmi di Pejabat Tanah dan Galian Seberang Perai Utara pada 2 Mei 2013 (eksh ZI20) berkaitan status hartanah tersebut. Plaintif mendapati hakmilik hartanah tersebut telah pun dikeluarkan sejak 1 April 2002 lagi. Hartanah tersebut dikenali sebagai Geran 57643/M1–9–36, Seksyen 2, Butterworth, SPU, Pulau Pinang. Hakmilik hartanah tersebut masih didaftarkan atas nama IJM dan dalam simpanan IJM. E F

[16] Defendan telah enggan dan/atau gagal melaksanakan tanggungjawab di bawah klausa 20(i) LACA untuk memastikan hakmilik strata dipindahmilik kepada nama plaintif selepas surat hakmilik dikeluarkan pada 1 April 2002. Kegagalan dipihak defendan ini merupakan pelanggaran dasar (*fundamental breach*) kepada LACA tersebut. G

[17] Selanjutnya defendan telah enggan dan/atau gagal melaksanakan subrogasi untuk mendapatkan kembali bayaran RM292,000 bagi melindungi hak dan kepentingan plaintif setelah IJM gagal melaksanakan akujanjinya untuk menyerahkan hakmilik strata hartanah tersebut bersama memorandum pindahmilik. H

[18] Plaintif melalui surat peguamnya bertarikh 27 September 2013 telah membatalkan LACA tersebut. Selanjutnya defendan melalui surat peguamnya bertarikh 6 Mei 2014 memaklumkan hartanah tersebut akan dilelong pada 15 Mei 2014 untuk mendapatkan semula jumlah yang dikatakan plaintif masih berhutang kepada defendan. I

[19] Plaintif melalui peguamnya telah menjawab surat defendan bertarikh 6 Mei 2014, antara lainnya, menegaskan LACA tersebut telah dibatalkan dan defendan tidak boleh bertindak bagi pihak plaintif.

[20] Pada 20 Mei 2015, plaintif telah menerima sesalinan surat daripada IJM bertarikh 8 Mei 2015 yang ditujukan kepada peguam defendan. IJM telah merancang dengan defendan untuk memindah milik hartanah tersebut kepada defendan menggunakan LACA tersebut.

[21] Plaintif kemudiannya telah memfailkan guaman ini terhadap defendan kerana pelanggaran LACA tersebut. Plaintif telah menuntut remedi yang diplidkan di perenggan 52(i)–(xiv) penyata tuntutan terhadap defendan.

[22] Plaintif kemudiannya telah memfailkan notis permohonan di lampiran 69 untuk penghakiman terus di bawah A14 KKM.

MERIT PERMOHONAN

[23] Sebelum mahkamah ini menyentuh merit permohonan plaintif untuk penghakiman terus, eloklah dirujuk kes *National Company for Foreign Trade v Kayu Raya Sdn Bhd* [1984] 2 MLJ 300 yang telah mengariskan prinsip untuk penghakiman terus sebagaimana berikut:

> ... We think it appropriate to remind ourselves once again that in every application under O 14, the first considerations are (a) whether the case comes within the order and (b) whether the plaintiff has satisfied the preliminary requirements for proceeding under O 14. For the purposes of an application under O 14, the preliminary requirements —
>
> (i) the defendant must have entered an appearance;
>
> (ii) the statement of claim must have been served on the defendant;
>
> (iii) the affidavit in support of the application must comply with the requirements of Rule 2 of the Order 14.
>
> ... If the plaintiff fails to satisfy either of these considerations, the summons may be dismissed. If however, these considerations are satisfied, the plaintiff will have established a prima facie case and he becomes entitled to judgment. This burden then shifts to the defendant to satisfy the court why judgment should not be given against him ...

[24] Mahkamah ini berpuas hati plaintif telah memenuhi pra syarat yang digariskan dalam kes *National Company For Foreign Trade* iaitu defendan telah pun memfailkan memorandum kehadiran, penyata tuntutan telah pun diserahkan dan afidavit sokongan telah mematuhi A 14 k 2 KKM. Mahkamah ini dalam menggarap permohonan penghakiman terus menyedari tugasnya sebagaimana diputuskan dalam kes *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail &*

Ors [1992] 1 MLJ 400; [1992] 1 CLJ 627 di mana Mahkamah Agung menyatakan:

> Under an O 14 application, the duty of a judge does not end as soon as a fact is asserted by one party, and denied or disputed by the other on affidavit. Where such assertion, denial or dispute is equivocal or lacking in precision or is inconsistent with undisputed contemporary documents or other statements by the same deponent or is inherently improbable in itself, then the judge has a duty to reject such assertion or denial, thereby rendering the issue as not triable. In our opinion, unless this principle is adhered to, a judge is in no position to exercise his discretion judicially under an O 14 application. Thus, apart from identifying the issues of fact or law, the court must go one step further and determine whether they are triable. This principle is sometimes expressed by the statement that a complete defence need not be shown. The defence set up need only show that there is a triable issue ...

[25] Dalam kes *Abdullah Rohani v Punca Klasik Sdn Bhd* [2004] 1 CLJ 773, Abdul Hamid Mohamad JCA menyatakan:

> [1] In relation to an application under O 14 Rules of the High Court 1980 ('RHC'), the defendant must, in order to be entitled to defend the action in a full trial, satisfy the Court that there is an issue or question in dispute which ought to be tried or that there ought for some other reason to be a trial. There must be an 'arguable issue' or a 'bona fide triable issue' (p 779 a–f).

[26] Berbekalkan prinsip-prinsip yang dinyatakan di atas, mahkamah ini akan menyentuh sama ada defendan berjaya menimbulkan isu-isu yang perlu dibicarakan. Mahkamah ini telah meneliti penghujahan bertulis peguam defendan yang terpelajar, beliau telah menonjolkan beberapa isu bagi membantah penghakiman terus iaitu:

(a) tuntutan plaintif terhadap RM292,000 dihalang oleh had masa di bawah s 6(1) Akta Had Masa 1953 ('Akta itu');

(b) tuntutan plaintif cacat dan tidak sah; dan

(c) defendan mempunyai pembelaan yang bermerit dan perlu dibicarakan.

Bagi isu (a)

Penghujahan peguam plaintif yang terpelajar

[27] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan tindakan plaintif tidak dihalang oleh had masa di bawah s 6(1) Akta itu sebagaimana yang dihujahkan oleh peguam defendan yang terpelajar.

A **[28]** Peguam plaintif yang terpelajar tidak bersetuju dengan hujahan peguam defendan yang terpelajar yang menghujahkan kausa tindakan bermula pada 17 September 1997 apabila defendan melepaskan bayaran RM292,000 kepada IJM.

B **[29]** Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan semasa pelepasan wang kepada IJM, plaintif tiada hak langsung untuk membantahnya. Kausa tindakan bermula sebaik Mahkamah Rayuan, Malaysia pada 14 Mei 2013 memutuskan pemilikan kosong diserahkan kepada plaintif berdasarkan bayaran penuh yang dibuat oleh EON. Pada ketika inilah plaintif mengalami
C kerugian.

[30] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan walaupun hakmilik strata telah dikeluarkan pada 1 April 2002, defendan masih enggan memindah
D milik kepada plaintif di bawah LACA.

[31] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan kausa tindakan hanya bermula pada 2 Mei 2013 apabila plaintif membuat carian rasmi di Pejabat Tanah dan Galian, Seberang Perai. Pada ketika inilah baru plaintif mengetahui
E hakmilik strata hartanah tersebut masih atas nama IJM.

[32] Defendan tidak pernah memaklumkan kepada plaintif pihaknya tidak akan melaksanakan pindahmilik hartanah tersebut sebagaimana yang dipertanggungjawabkan di bawah LACA.

F

[33] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan setelah tindakan ini difailkan barulah defendan menyatakan pindahmilik tidak dapat dilakukan kerana plaintif gagal membayar kos penyelenggaraan dan caj-caj selain harga belian. Defendan telah menyembunyikan maklumat berkaitan hakmilik atas
G nama IJM sehinggalah plaintif membuat carian rasmi pada 2 Mei 2013.

[34] Peguam plaintif yang terpelajar merujuk peruntukan s 29 Akta itu dan kes *AmBank (M) Bhd v Abdul Aziz bin Hassan & Ors* [2010] 3 MLJ 784 di mana kausa tindakan ditangguhkan sehinggalah ia diketahui oleh pihak-pihak.
H Tindakan defendan ini telah menghalang plaintif daripada memfailkan tindakan lebih awal lagi. Berdasarkan kes *Asia General Equipment and Supplies Sdn Bhd & Ors v Mohd Sari bin Datuk OKK Hj Nuar & Ors* [2012] 3 MLJ 49, defendan dihalang daripada bergantung pembelaan had masa.

I Penghujahan peguam defendan yang terpelajar

[35] Peguam defendan yang terpelajar menghujahkan tindakan plaintif dihalang oleh had masa sebaik mengetahui pembayaran RM292,000 oleh defendan kepada IJM pada 17 Oktober 1997 dan bukannya 2 Mei 2013 tarikh

plaintif mengetahui hakmilik strata masih didaftarkan atas nama IJM. A

[36] Keseluruhan tindakan plaintif berdasarkan milikan kosong yang berbangkit antara plaintif dan IJM. Mahkamah Rayuan telah memutuskan milikan kosong diserahkan berdasarkan bayaran penuh RM292,000 oleh defendan kepada IJM. B

[37] Plaintif mengetahui pembayaran penuh sebagaimana yang ditunjukkan dalam eksh ZI7 dan tindakan yang difailkan dihalang oleh s 6(1)(a) Akta itu iaitu lebih 18 tahun. C

[38] Peguam defendan yang terpelajar secara alternatif berhujah, sekiranya dakwaan plaintif had masa bermula sebaik mengetahui hakmilik strata masih atas nama IJM pada 2 Mei 2013, peguam defendan yang terpelajar menghujahkan dakwaan ini tidak benar. Plaintif telah pun dimaklumkan pengeluaran hakmilik strata oleh IJM melalui suratnya bertarikh 12 Julai 2003 kepada peguam plaintif iaitu Tetuan Azham Halim & Nor Asiah. Plaintif tidak membuat sebarang tindakan berkenaan Hakmilik Strata atau mengambil tindakan terhadap defendan. Berdasarkan alasan ini juga tindakan plaintif sekarang dihalang oleh s 6(1)(a) Akta itu. D E

[39] Peguam defendan yang terpelajar selanjutnya berhujah defendan melalui suratnya bertarikh 3 Oktober 2003, memaklumkan kepada plaintif untuk menyelesaikan segala tunggakan yang perlu dibayar kepada IJM agar pindahmilik dan gadaian dapat disempurnakan. Plaintif telah gagal untuk mengambil sebarang tindakan susulan. F

[40] Peguam defendan yang terpelajar merujuk kes *BPI International Finance Ltd (formerly known as Ayala Finance (HK) Ltd) v Tengku Abdullah Ibni Sultan Abu Bakar* [2009] 4 MLJ 821; [2009] 4 CLJ 599 yang memutuskan kausa tindakan bermula pada tarikh pelanggaran kontrak dan/atau tugas berhati-hati berlaku seperti yang diplidkan oleh plaintif. G

PENDAPAT MAHKAMAH INI H

[41] Mahkamah ini telah meneliti penghujahan pihak-pihak berkaitan isu (a) ini secara mendalam. Isu yang diketengahkan oleh peguam defendan yang terpelajar amat penting bagi tujuan membantah penghakiman terus yang dipohon oleh plaintif. Tuntutan plaintif bergantung kepada isu (a) iaitu sama ada kausa tindakan bermula pada 17 Oktober 1997 iaitu semasa defendan membayar pembayaran penuh RM292,000 kepada IJM atau 2 Mei 2013 sebaik plaintif mengetahui hakmilik strata masih didaftarkan atas nama IJM. I

[42] Sebelum menyentuh isu (a) ini, eloklah dirujuk penyata tuntutan yang

difailkan oleh plaintif. Plaintif memfailkan tuntutannya terhadap defendan berdasarkan dua kausa tindakan iaitu yang pertama, kerugian yang berpunca daripada kegagalan defendan memindahmilik hartanah tersebut kepada plaintif. Keduanya, kerugian yang dialami oleh plaintif akibat tindakan defendan melepaskan kesemua jumlah pinjaman kepada IJM.

[43] Mahkamah ini berpendapat, defendan bertanggungjawab untuk laksanakan pindahmilik sebagaimana yang diperuntukan di bawah klausa 20 LACA tersebut setelah hakmilik strata dan memorandum pindahmilik diserahkan kepadanya oleh IJM bagi mematuhi akujanjinya di bawah surat akujanji tersebut. Surat kuasa wakil yang diberikan oleh plaintif kepada defendan di bawah klausa 20 LACA tersebut adalah secara mutlak dan tidak boleh ditarikbalik. Mahkamah ini bersetuju plaintif sememangnya tidak ada kuasa untuk laksanakan pindahmilik.

[44] Mahkamah ini bersetuju bagi kausa tindakan yang kedua, kerugian yang dialami oleh plaintif berlaku apabila Mahkamah Rayuan memutuskan pada 14 Mei 2013 bahawa milikan kosong telah diserah berdasarkan tindakan defendan melepaskan keseluruhan jumlah RM292,000. Mahkamah ini bersetuju kausa tindakan plaintif hanya bermula pada 14 Mei 2013 dan bukannya tarikh yang dicadangkan oleh peguam defendan yang terpelajar. Mahkamah ini berpendapat tindakan plaintif tidak dihalang oleh had masa khasnya s 6(1)(a) Akta itu.

[45] Mahkamah ini turut menimbangkan surat IJM kepada peguamcara defendan bertarikh 12 Julai 2003 dan kepada defendan bertarikh 16 September 2003 (eksh OBG5) tidak ditujukan kepada plaintif. Mahkamah ini berpuas hati plaintif tiada pengetahuan mengenainya.

[46] Surat IJM bertarikh 12 Julai 2003 memaklumkan kepada peguamcara defendan bahawa hakmilik strata telah dikeluarkan dan meminta pihak defendan menyediakan borang pindahmilik yang ditandatangani. Ini jelas menunjukkan pihak defendan yang sepatutnya melaksanakan pindahmilik.

[47] Surat IJM bertarikh 16 September 2003, menyatakan terdapat senarai nama peminjam defendan yang tidak jawap permohonan untuk menandatangani pindahmilik dan gadaian dan bayar caj penyelenggaraan. Walaubagaimana pun tiada senarai disertakan yang menunjukan nama dan jumlah caj yang perlu dibayar. Surat tersebut telah pohon defendan untuk mengguna haknya di bawah surat kuasa wakil untuk laksanakan pindahmilik dan gadaian.

[48] Surat defendan bertarikh 3 Oktober 2003, memohon plaintif membayar 'service charge' dan 'other outgoing'. Plaintif tidak ada rekod

penerimaan surat ini di mana defendan hendaklah buktikan penyerahannya. Surat ini bertentangan dengan syarat dalam surat akujanji yang hanya memerlukan plaintif membayar harga belian bagi membolehkan pindahmilik dilaksanakan. Mahkamah ini berpendapat sepatutnya defendan mengambil tindakan sewajarnya untuk IJM patuhi akujanjinya.

[49] Mahkamah ini berpendapat dalam apa keadaan sekali pun, caj penyelenggaraan tidak sepatutnya dibangkitkan oleh peguam defendan yang terpelajar kerana ia merupakan hal perkara dalam tindakan IJM terhadap plaintif dalam Guaman Sivil No 22–223 Tahun 2009 di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang (dipindahkan dari Mahkamah Sesyen Butterworth Saman No 52–621 Tahun 2001) (eksh ZI8). Isu ini hanya diputuskan secara muktamad setelah Mahkamah Rayuan membuat keputusan pada 14 Mei 2013 (eksh ZI13).

[50] Defendan terikat kepada surat akujanji yang menetapkan syarat plaintif hanya perlu membayar harga belian untuk IJM serahkan hakmilik strata dan memorandum pindahmilik bagi membolehkan defendan laksanakan pindahmilik dan gadaian. Syarat ini telah mengubah syarat di bawah perjanjian jualbeli untuk plaintif buat keseluruhan bayaran di bawah perjanjian tersebut sebelum pindahmilik boleh dilaksanakan. Defendan bertanggungjawab untuk memastikan IJM mematuhi akujanji tersebut malah defendan hendaklah melaksanakan subrogasi bagi mendapatkan kesemua bayaran yang telah dibuat kepada IJM sekiranya IJM gagal mematuhi akujanjinya itu. Defendan telah tidak mengambil apa-apa tindakan terhadap IJM walaupun IJM gagal sama sekali untuk mematuhi akujanjinya itu. Defendan tidak boleh mencampur adukan isu antara plaintif dan IJM berkaitan bayaran penyelenggaraan. Defendan sepatutnya berpegang teguh kepada akujanji yang telah diberikan oleh IJM kepadanya.

[51] Mahkamah ini berpendapat isu had masa tidak berbangkit langsung atas alasan-alasan yang berikut:

(a) plaintif tiada pengetahuan tentang surat-surat tersebut;

(b) surat-surat tersebut tidak mematuhi apa yang diakujanji oleh IJM dan diterima oleh plaintif dan defendan;

(c) defendan terikat kepada syarat pindahmilik dalam surat akujanji IJM;

(d) defendan bertanggungjawab untuk pindahmilik di bawah klausa 20 LACA tersebut;

(e) tidak timbul isu bayaran caj penyelengaraan kerana ia merupakan hal perkara tindakan saman IJM yang diputuskan oleh Mahkamah Rayuan pada 14 Mei 2013;

(f) isu caj penyelengaraan yang dibangkitkan dalam surat-surat IJM bertarikh 12 Julai 2003 dan 16 September 2003 serta surat defendan bertarikh 3 Oktober 2003 masih lagi belum diputuskan oleh mahkamah ketika itu;

(g) defendan telah menerima bayaran dari plaintif dari tahun 1997–2013 yang membuatkan plaintif beranggapan pindahmilik telah dilaksanakan sebagaimana yang diperuntukan di bawah surat akujanji dan LACA tersebut; dan

(h) plaintif pada setiap masa menyangkakan defendan telah laksanakan tanggungjawabnya untuk pindahmilik sehinggalah carian rasmi dibuat pada 2 Mei 2013 menunjukkan hartanah masih atas nama IJM.

[52] Mahkamah ini berpendapat tindakan yang difailkan oleh plaintif berdasarkan dua kausa tindakan terhadap defendan tidak dihalang oleh had masa iaitu s 6(1)(a) Akta itu.

Bagi isu (b)

Penghujahan peguam plaintif yang terpelajar

[53] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan walaupun Mohd Hanif tidak dijadikan plaintif secara bersama ia tidak menghalang plaintif secara bersendirian memfailkan writ dan penyata tuntutan terhadap defendan. Beliau bersandarkan kes-kes *Wong Cheong Kai & Ors v Hongkong & Shanghai Bank & Anor* [1996] MLJU 358, *HSG Sdn Bhd v Ng Cheng Chiew* [1995] MLJU 111 dan kes Mahkamah Rayuan iaitu *Lembaga Akitek Malaysia v Cheah Kim Fah & Anor* [1999] MLJU 32 sebagai nas-nas sandarannya.

[54] Semasa writ dan penyata tuntutan difailkan, Mohd Hanif seorang yang bankrap dan belum memperolehi sanksi daripada Ketua Pengarah Insolvensi Malaysia.

[55] Peguam plaintif yang terpelajar turut merujuk peruntukan A 15 k 6(1) KKM yang membenarkan plaintif berbuat sedemikian dan kegagalan menjadikan Mohd Hanif secara plaintif bersama bukannya alasan untuk menolak tuntutan plaintif.

[56] Peguam plaintif yang terpelajar turut menarik perhatian mahkamah ini kepada tindakan plaintif memfailkan permohonan untuk menjadikan Mohd Hanif sebagai plaintif sebaik beliau dibebaskan daripada kebankrapan. Pihak defendan telah membantah permohonan plaintif dan mahkamah ini telah membenarkannya. Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan defendan dihalang untuk membangkitkan isu (b) ini.

Penghujahan peguam defendan yang terpelajar

[57] Peguam defendan yang terpelajar menghujahkan kegagalan menamakan Mohd Hanif secara plaintif bersama menjejaskan tuntutan plaintif. Hartanah tersebut yang menjadi pertikaian didaftarkan secara bersama atas nama plaintif dan Mohd Hanif.

[58] Peguam defendan yang terpelajar menghujahkan Mohd Hanif walaupun seorang yang bankrap masih boleh dijadikan plaintif sekiranya beliau memperolehi sanksi Ketua Pengarah Insolvensi. Sebaliknya Mohd Hanif gagal berbuat sedemikian.

[59] Peguam defendan yang terpelajar merujuk kes *Abdul Rahim bin Aki v Krubong Industrial Park (Melaka) Sdn Bhd & Ors* [1995] 3 MLJ 417; [1995] 4 CLJ 551 yang memutuskan bagi mendapatkan pengisytiharan kecuali dalam keadaan khas, pihak-pihak perlu dinamakan sama ada sebagai wakil atau sebaliknya.

PENDAPAT MAHKAMAH INI

[60] Peguam defendan yang terpelajar bagi membantah permohonan plaintif untuk penghakiman terus membangkitkan isu locus standi iaitu plaintif gagal menamakan secara bersama Mohd Hanif dalam writ dan penyata tuntutannya.

[61] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif yang terpelajar iaitu walaupun Mohd Hanif tidak dinamakan sebagai plaintif, plaintif tidak dihalang untuk berbuat sedemikian sebagaimana yang diperuntukan di bawah A 15 k 6(1) KKM. Bagi kemudahan rujukan diperturunkan peruntukan A 15 k 6(1) KKM yang berbunyi seperti berikut:

> 6 Misjoinder and non-joinder of parties (O 15 r 6)
>
> (1) A cause or matter shall not be defeated by reason of the misjoinder or non-joinder of any party, and the Court may in any cause or matter determine the issues or questions in dispute so far as they affect the rights and interests of the persons who are parties to the cause or matter.

[62] Mahkamah ini merujuk kes *Meenachi Holding & Trading (M) Sdn Bhd v Serba Kemas Sdn Bhd & Anor* [2016] 1 MLJ 656; [2015] 9 CLJ 979 dimana YA Alizatul Khair Osman HMR ada merungkai isu yang sama sebagaimana berikut:

> [109] Quite apart from that, O 15 r 6 of the RHC 1980 stipulates that no cause or matter shall be defeated by reason of the misjoinder or non-joinder of any party. This rule appears to be absolute and without exception based on the observation of

Edgar Joseph Jr SCJ, in the Supreme Court decision of *Tajjul Arifin Mustafa v Heng Cheng Hong* where, in setting out the general principles as to parties as culled from the rules of court and the authorities thereon, His Lordship said, inter alia, as follows:

> To this end, no action will be defeated by reason of mere mis-joinder or non-joinder of any party which is capable of being remedied and is no defence (See *Abonloff v Oppenheimer*).

[63] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif yang terpelajar iaitu walaupun Mohd Hanif tidak dinamakan sebagai plaintif, ia tidak menghalang plaintif daripada memfailkan writ dan penyata tuntutan secara bersendirian.

[64] Mahkamah ini berpendapat kes *Abdul Rahim bin Aki @ Mohd Haki* yang dirujuk oleh peguam defendan yang terpelajar berbeza fakta kesnya dengan kes di hadapan mahkamah sekarang. Dalam kes *Abdul Rahim bin Aki@ Mohd Haki* ia melibatkan 'derivatative action' dan kegagalan menjadikan 'Thomas' sebagai 'co-defendant' dalam tindakan utama ada dizahirkan oleh YA Gopal Sri Ram HMR dalam penghakimannya seperti berikut:

> In our judgment, the failure to add Thomas as a co-defendant to the main action and the failure to add Tunas Murni as a respondent to the appeal were serious impediments that stood in the way of the appellant's success before this court.

[65] Mahkamah ini berpendapat isu (b) ini tidak memihak kepada defendan bagi membantah permohonan penghakiman terus yang difailkan oleh plaintif.

Bagi isu (c)

[66] Peguam defendan yang terpelajar dalam hujahan bertulisnya bertarikh 1 Disember 2016 ada membangkitkan isu-isu yang dibicarakan bagi membantah penghakiman terus iaitu:

(i) sama ada LACA dibatalkan oleh plaintif melalui suratnya bertarikh 27 September 2013;

(ii) sama ada defendan perlu mengesahkan status milikan kosong sebelum membayar RM292,000 kepada IJM;

(iii) kegagalan mendapatkan hakmilik strata atas kegagalan plaintif membayar caj bayaran lewat kepada IJM; dan

(iv) tuntutan plaintif terhadap defendan mengelirukan dan bukannya bona fide.

Bagi isu (i)

Penghujahan peguam defendan yang terpelajar

[67] Peguam defendan yang terpelajar menghujahkan dakwaan plaintif menyatakan LACA dibatalkan berdasarkan surat peguam plaintif bertarikh 27 September 2013 (eksh ZI22) tidak benar dan tidak sah. Plaintif telah pun menerima 'Termination of Licence and Notice to Quit' bertarikh 20 September 2013 (eksh ZI21) daripada peguam defendan. Ini menunjukkan defendan telah menarik balik kemudahan pinjaman tersebut daripada plaintif atas kegagalan membayar semula amaun tunggakan pinjaman.

[68] Plaintif telah mengingkari klausa 1(a) LACA iaitu persetujuan plaintif membayar semula amaun pinjaman tersebut. Kegagalan plaintif ini membolehkan defendan menarik balik pinjaman dan mengambil semula milikan hartanah tersebut menurut klausa 14(a) LACA.

Penghujahan peguam plaintif yang terpelajar

[69] Peguam plaintif yang terpelajar dalam penghujahannya menegaskan defendan telah gagal melaksanakan tanggungjawabnya mengikut klausa 20(i) LACA tersebut. Plaintif berhak menamatkan LACA tersebut melalui suratnya bertarikh 27 September 2013.

PENDAPAT MAHKAMAH INI

[70] Mahkamah ini telah menimbangkan fakta IJM dalam surat akujanji tersebut (eksh ZI3) telah mengakujanji tanpa syarat antara lainnya sebagai balasan defendan melepaskan pinjaman plaintif sebanyak RM292,000, IJM akan serahkan kepada defendan hakmilik strata hartanah tersebut setelah dikeluarkan oleh pihak berkuasa dan juga memorandum pindahmilik bagi tujuan pindahmilik dan gadaian.

[71] Sehubungan itu dengan bayaran RM292,000 yang merupakan baki harga jualan tersebut memadai untuk pindahmilik dilaksanakan. Surat akujanji tersebut dengan jelas mengubah syarat yang ditetapkan di bawah klausa 8.03 perjanjian jualbeli tersebut (eksh ZI2) untuk plaintif membuat semua bayaran di bawah perjanjian jualbeli tersebut bagi membolehkan pindahmilik dilaksanakan kepada hanya membayar pembelian hartanah tersebut sahaja.

[72] Surat akujanji tersebut telah dikeluarkan pada 2 April 1997 iaitu 20 tahun yang lalu dan telah diterima oleh plaintif, defendan dan IJM tanpa apa-apa masalah. Berdasarkan surat akujanji inilah telah menyebabkan defendan melepaskan keseluruhan pinjaman plaintif sebanyak RM292,000 kepada IJM. Defendan dengan ini diestop dari menafikan apa yang telah

dipersetujui dalam surat akujanji tersebut lebih-lebih lagi setelah 20 tahun berlalu dan setelah menerima bayaran ansuran dari plaintif selama 17 tahun.

[73] Berdasarkan surat akujanji tersebut IJM akan serahkan hakmilik strata hartanah tersebut kepada defendan setelah ia dikeluarkan oleh pihak berkuasa berserta memorandum pindahmilik bagi tujuan pindahmilik dan gadaian. Di bawah klausa 20(i) LACA tersebut (eksh ZI4) plaintif telah melantik defendan sebagai kuasa wakil antara lainnya untuk melaksanakan pindahmilik dan gadaian. Pelantikan ini tidak boleh ditarikbalik oleh plaintif. Mahkamah ini berpendapat bukan tanggungjawab plaintif untuk laksanakan pindahmilik dan gadaian tetapi merupakan tanggungjawab defendan.

[74] Defendan telah mengetahui hakmilik strata hartanah tersebut telah dikeluarkan pada 1 April 2002 dan dalam simpanan IJM. Defendan langsung tidak menuntut IJM mematuhi akujanjinya untuk menyerahkan hakmilik strata hartanah tersebut kepada defendan untuk dilaksanakan pindahmilik.

[75] Melalui surat peguam plaintif kepada defendan bertarikh 4 April 2013 (eksh ZI18) plaintif telah mengingatkan defendan bahawa hakmilik strata hartanah tersebut hendaklah berada dalam milik defendan sejajar dengan surat akujanji tersebut. Walau bagaimana pun plaintif tidak menerima apa-apa pengesahan dari defendan. Malah selepas itu plaintif telah memaklumkan kepada defendan melalui surat bertarikh 18 April 2013 (eksh ZI19) bahawa ia dalam proses untuk menjual hartanah tersebut. Walaubagaimana pun apabila plaintif membuat carian rasmi di Pejabat Tanah dan Galian Seberang Perai Utara pada 2 Mei 2013 (eksh ZI20) adalah didapati hakmilik strata hartanah tersebut masih atas nama IJM. Ini telah menyebabkan plaintif terpaksa batalkan rancangan untuk menjual hartanah tersebut yang menyebabkan ia terus gagal untuk mengurangkan kerugian yang ditanggungnya.

[76] Defendan telah tidak mengambil apa-apa tindakan untuk minta IJM mematuhi akujanjinya bagi menyerahkan hakmilik strata hartanah tersebut kepadanya dan seterusnya tidak menjalankan tanggungjawabnya di bawah LACA tersebut untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada plaintif.

[77] Defendan telah melanggar terma penting yang dipersetujui bersama apabila gagal melaksanakan pindahmilik sebagaimana yang diperuntukan di bawah klausa 20(i) LACA tersebut. Plaintif telah membuat bayaran ansuran kepada defendan selama 17 tahun tetapi akhirnya hartanah tersebut masih dimiliki oleh IJM. Atas pelanggaran terma LACA tersebut oleh defendan, mahkamah ini berpendapat plaintif sememangnya berhak untuk membatalkan LACA tersebut melalui surat bertarikh 27 September 2013 (eksh ZI22) dan menuntut gantirugi sebagaimana yang diperuntukan di bawah ss 40 dan 74 Akta Kontrak 1950.

Bagi isu (ii)

Penghujahan peguam defendan yang terpelajar

[78] Peguam defendan yang terpelajar menghujahkan dakwaan plaintif berhak mendapatkan semula wang RM292,000 yang dibayar kepada IJM tanpa mengesahkan status milikan kosong tidak bermerit. Defendan melepaskan bayaran RM292,000 kepada IJM bergantung kepada 'Letter of Undertaking' bertarikh 2 April 1997 (eksh ZI3), 'Progress Payment Notice' bertarikh 27 August 1997 serta 'Architect Certificate' bertarikh 19 September 1996 (eksh ZI5).

[79] Peguam defendan yang terpelajar menghujahkan plaintif telah memberi kuasa kepada defendan untuk melepaskan baki harga jualan kepada IJM menurut klausa 1(3) LACA tersebut. Plaintif dihalang daripada mempertikaikan tindakan defendan membayar RM292,000 kepada IJM.

[80] Peguam defendan yang terpelajar selanjutnya menghujahkan defendan tidak mempunyai kewajipan fidusiari (fiduciary obligation) terhadap plaintif. Mahkamah ini dirujukan kes-kes *Cheah Swee Fah v Bank Bumiputra Malaysia Bhd & Anor* [2007] 7 MLJ 481; [2008] 3 CLJ 132 dan *Perwira Habib Bank (M) Bhd v Wong Keng Fatt* [2014] MLJU 1822; [2015] 1 CLJ 659 sebagai nas sandarannya.

[81] Defendan tidak melakukan sebarang kecuaian apabila melepaskan bayaran RM292,000 kepada IJM. Plaintif tidak pernah memaklumkan kepada defendan agar tidak membayar baki harga jualan sehingga mendapatkan milikan kosong.

Penghujahan peguam plaintif yang terpelajar

[82] Peguam plaintif yang terpelajar meghujahkan tindakan defendan membayar RM292,000 kepada IJM mematuhi surat akujanji, notis pembayaran kemajuan dan sijil arkitek tidak benar.

[83] Sebagaimana yang dinyatakan dalam surat akujanji, defendan membuat pembayaran mengikut sijil arkitek yang mengesahkan tahap siap mengikut jadual pembayaran dibawah perjanjian jual beli. Notis pembayaran progress berserta sijil arkitek bertarikh 19 September 1996 tidak mengesahkan milikan kosong telah diserahkan. Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan bukannya tugas arkitek untuk mengesahkan milikan kosong. Sebaliknya menjadi tugas IJM membuktikan milikan kosong telah diserahkan kepada plaintif mengikut perjanjian jual beli.

[84] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan kes *Cheah Swee Fah*, fakta kesnya berbeza dengan kes plaintif sekarang. Dalam kes *Cheah Swee Fah* pembayaran kemajuan kelapan berdasarkan pengesahan arkitek. Sebaliknya dalam kes plaintif sekarang, tiada pengesahan arkitek bagi membolehkan defendan membayar RM292,000 kepada IJM. Selanjutnya dalam kes *Perwira Habib Bank (M) Bhd*, fakta kes juga berbeza. Dalam kes *Perwira Habib Bank (M) Bhd*, pihak bank membuat pembayaran 60% berdasarkan pengesahan arkitek yang berbeza. Sebaliknya dalam kes plaintif sekarang, tiada pengesahan arkitek diberikan.

[85] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan berdasarkan klausa 1, 2(1) dan 2(3) LACA tersebut, menetapkan defendan mempunyai kuasa mutlak untuk menentukan jumlah pembayaran kepada IJM. Plaintif tidak mempunyai kuasa untuk membantah pembayaran RM292,000 yang dibuat oleh defendan kepada IJM.

[86] Peguam plaintif yang terpelajar merujuk perenggan 8 surat tawaran bertarikh 27 Februari 1997 yang menetapkan masa, cara dan jumlah pelepasan pinjaman merupakan budi bicara defendan sepenuhnya dan apa-apa arahan menghalangnya dianggap tidak sah.

[87] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan hujahan peguam defendan yang terpelajar yang menyatakan plaintif tidak membantah pembayaran RM292,000 disifatkan sebagai 'blow hot and cold'.

PENDAPAT MAHKAMAH INI

[88] Mahkamah ini berpendapat mengikut surat akujanji tersebut yang juga mengikat defendan, IJM telah mengesahkan akujanjinya diberi sebagai balasan terhadap pembayaran yang dibuat oleh defendan bagi pihak plaintif untuk jumlah RM292,000 apabila defendan kemukakan sijil arkitek yang mengikut jadual bayaran di bawah perjanjian jualbeli tersebut.

[89] Dalam jadual bayaran kepada perjanjian jualbeli tersebut ada disyaratkan bahawa bayaran akhir sebanyak 5% hendaklah dibuat hanya setelah milikan kosong diserahkan.

[90] Defendan bertanggungjawab untuk memastikan milikan kosong telah diserahkan sebelum membuat bayaran penuh sebanyak RM292,000 kepada IJM. Sekiranya tanpa pengesahan milikan kosong telah diserahkan, defendan hendaklah menahan sejumlah 5% tersebut sehingga milikan kosong diserahkan sebenar-benarnya. Ini adalah sejajar dengan tanggungjawab defendan untuk memastikan kepentingan plaintif sentiasa dijaga semasa defendan membuat apa-apa pembayaran sebagaimana yang diperuntukan di

bawah klausa 1 dan 2(1) LACA tersebut.

[91] Walaubagaimana pun defendan telah melepaskan bayaran sebanyak RM292,000 tanpa bukti milikan kosong telah diserahkan.

[92] Mahkamah ini berpendapat defendan sememangnya mempunyai tanggungjawab fidusiari terhadap plaintif setelah plaintif melantik defendan sebagai kuasa wakilnya di bawah seksyen 20 LACA tersebut. Mahkamah ini bersetuju dengan keputusan Mahkamah Tinggi dalam kes *Salut Rugo v Bayan Gisau* [2016] MLJU 9 yang dirujuk plaintif:

> [49] The general position is that an attorney/donee under a PA is merely authorised to act as an agent on behalf and for the benefit of the donor. This agency relationship gives rise to *fiduciary duties* owed by the attorney to the donor.

[93] Dalam *Halsbury's Laws of Malaysia (Reissue 11(2))* perenggan 3202 ada dinyatakan seperti berikut:

> In all cases, the donee of the power owes the donor duties of a *fiduciary character*.

[94] Defendan telah bertindak dengan cuai apabila melepaskan bayaran sebanyak RM292,000 tanpa mematuhi syarat di bawah jadual pembayaran perjanjian jualbeli tersebut yang menghendaki sejumlah 5% dibayar hanya setelah milikan kosong diserahkan dan tanpa pengesahan dari IJM bahawa milikan kosong telah diserahkan. Tindakan defendan yang mengaku tidak perlu dapatkan pengesahan milikan kosong telah diserahkan sebelum membuat bayaran penuh jelas membuktikan tindakan yang 'reckless' dan tidak bertanggungjawab dimana defendan adalah bertanggungjawab sepenuhnya atas tindakannya itu.

[95] Plaintif tidak ada kuasa untuk membantah tindakan defendan melepaskan keseluruhan jumlah RM292,000 sebab ia adalah kuasa mutlak defendan di bawah klausa 1 dan 2(1) LACA tersebut untuk menentukan masa, cara dan jumlah yang perlu dibayar kepada IJM. Malah surat tawaran bertarikh 27 Februari 1997 (eksh ZI39) ada dinyatakan bahawa apa-apa arahan menghalangnya akan dianggap sebagai tidak sah.

Bagi isu (iii)

Penghujahan peguam defendan yang terpelajar

[96] Peguam defendan yang terpelajar menghujahkan dakwaan plaintif iaitu defendan telah gagal/enggan mendapatkan hakmilik strata untuk hartanah

tersebut tidak berasas. Plaintif mengakui dalam surat peguamnya bertarikh 17 Oktober 1997 kepada IJM di atas kegagalan membayar caj pembayaran lewat.

[97] Kegagalan di pihak plaintif membayar caj pembayaran lewat menyebabkan IJM tidak dapat mengeluarkan hakmilik strata menurut seksyen 8.02 perjanjian jual beli tersebut. Sehubungan itu tiada pindahmilik dan opsyen subrogasi boleh dilakukan.

[98] Peguam defendan yang terpelajar merujuk kes-kes *Mulpha Pacific Sdn Bhd v Paramount Corp Bhd* [2003] 4 MLJ 357; [2003] 4 CLJ 294 dan *SCK Group Berhad v Poh Chen Guang & Th' Ng Kim Aun* [2002] MLJU 194; [2002] 1 LNS 108 sebagai nas sandarannya iaitu tugas mahkamah memberikan tafsiran kepada apa yang tertulis dalam kontrak.

Penghujahan peguam plaintif yang terpelajar

[99] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan nampaknya defendan tidak lagi mempertikaikan tanggungjawabnya untuk melaksanakan pindahmilik hartanah tersebut dan bukannya plaintif.

[100] Peguam defendan yang terpelajar terkhilaf dalam penghujahannya apabila menyatakan plaintif gagal membayar caj bayaran lewat. Sepatutnya ia merujuk caj perkhidmatan.

[101] Nas-nas yang dirujuk oleh peguam defendan yang terpelajar iaitu *Mulpha Pacific Sdn Bhd* dan *SCK Group Berhad* tidak relevan kerana melibatkan penjualan saham syarikat. Sebaliknya dalam kes plaintif sekarang, ia melibatkan perjanjian jualbeli hartanah tersebut dimana terma pembayarannya telah diubah oleh surat akujanji.

PENDAPAT MAHKAMAH INI

[102] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif yang terpelajar iaitu sebenarnya bukan caj bayaran lewat tetapi caj penyelenggaraan.

[103] Mahkamah ini berpendapat isu caj penyelenggaraan adalah isu antara plaintif dan IJM yang merupakan hal perkara ('subject matter') dalam Guaman Sivil No 52–621 Tahun 2001 bertarikh 27 Julai 2001 di Mahkamah Sesyen Butterworth (eksh ZI8) yang hanya diputuskan secara muktamad oleh Mahkamah Rayuan pada 14 Mei 2013 (eksh ZI13).

[104] Mahkamah ini berpendapat tiada syarat dalam surat akujanji tersebut untuk plaintif membuat bayaran selain daripada jumlah baki pembelian

sebanyak RM292,000 bagi membolehkan pindahmilik dilaksanakan. Plaintif telah mematuhi syarat di bawah surat akujanji tersebut bagi membolehkan pindahmilik dilaksanakan apabila defendan melepaskan bayaran sebanyak RM292,000 kepada IJM. A

[105] Mahkamah ini berpendapat defendan tidak boleh enggan laksanakan tanggungjawabnya untuk pindahmilik hartanah tersebut atas alasan plaintif tidak selesaikan bayaran penyelenggaraan tetapi dalam masa yang sama telah menerima bayaran ansuran dari plaintif selama 17 tahun. B

[106] Sekiranya isu tunggakan caj penyelenggaraan yang menyebabkan pindahmilik tidak boleh dilaksanakan maka defendan sepatutnya laksanakan hak dan tanggungjawabnya di bawah klausa 20(x) LACA tersebut untuk membayar dahulu caj penyelenggaraan tersebut dan kemudiannya mendebitkan akaun pinjaman plaintif. Dengan cara ini boleh selesaikan isu pindahmilik tetapi ia tidak dilakukan oleh defendan. Ini juga perlu dilakukan oleh defendan supaya gadaian boleh diwujudkan bagi melindungi kepentingan defendan sendiri. Malangnya, defendan telah mengambil pendirian untuk membiarkan ia begitu sahaja tanpa perlu diwujudkan gadaian walaupun hakmilik strata telah dikeluarkan sejak 1 April 2002 lagi. C D E

[107] Mahkamah bersetuju dengan hujahan plaintif bahawa defendan sepatutnya hanya perlu berpegang kepada surat akujanji tersebut bagi tujuan pelaksanaan pindahmilik hartanah tersebut. IJM sendiri telah menuntut dari defendan melalui notis pembayaran progress tersebut sebanyak RM292,000 tanpa apa-apa tunggakan lain lagi (eksh ZI5). F

[108] Tidak ada apa-apa bukti yang dikemukakan oleh defendan yang menunjukkan usahanya untuk mendapatkan hakmilik strata tersebut dari IJM. Sekiranya ada usaha yang dilakukannya dan terbukti IJM enggan menyerahkan hakmilik strata tersebut maka IJM telah melanggar akujanji yang telah diberikannya tanpa apa-apa syarat. Mahkamah ini merujuk kes *Resolution Alliance Sdn Bhd v Binabaik Sdn Bhd & Anor* [2015] 3 MLJ 420 yang dirujuk plaintif. Walaubagaimana pun dalam kes ini terdapat usaha dari pihak bank untuk mendapatkan hakmilik strata tersebut. G H

[109] Selain daripada itu IJM melalui suratnya kepada defendan bertarikh 8 Mei 2015 (eksh ZI30) telah bersetuju untuk memindah milik hartanah tersebut bagi mematuhi surat akujanji tersebut tanpa apa-apa syarat. Ini jelas menunjukkan bahawa tunggakan caj penyelenggaraan bukanlah alasan untuk tidak melaksanakan pindahmilik. I

[110] Mahkamah ini berpendapat alasan yang diberikan oleh defendan bahawa pindahmilik tidak boleh dilaksanakan sebab masih lagi terdapat

A tunggakan caj penyelenggaraan adalah merupakan tindakan 'afterthought' defendan semata-mata.

Bagi isu (iv)

B Penghujahan peguam defendan yang terpelajar

[111] Peguam defendan yang terpelajar menghujahkan tindakan plaintif memfailkan tindakan terhadap defendan bukannya secara bona fide. Plaintif memfailkan writ dan penyata tuntutan terhadap defendan selepas Mahkamah C Rayuan, Malaysia memutuskan milikan kosong telah pun diserahkan kepada plaintif.

[112] Plaintif membangkitkan isu pelepasan baki harga jualan kepada IJM dan kegagalan defendan mendapatkan hakmilik strata selepas plaintif gagal D dalam tindakannya terhadap IJM. Plaintif dihalang daripada membangkitkannnya sekarang kerana kes plaintif dan IJM berkait rapat. Perkara ini telah menjadi 'res judicata' apabila isu milikan kosong diputuskan oleh Mahkamah Rayuan, Malaysia tidak menyebelahi plaintif. Mahkamah ini E telah dirujuk kes *Lee Hui Beng v Bayland Sdn Bhd* [2016] MLJU 383; [2016] 1 LNS 863 berkaitan prinsip 'res judicata'. Kegagalan IJM mengeluarkan hakmilik strata disebabkan kegagalan plaintif membayar kos penyelenggaraan.

Penghujahan peguam plaintif yang terpelajar

F

[113] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan '*res judicata*' tidak terpakai kerana Guaman Sivil No 22–223 Tahun 2009 melibatkan plaintif dan IJM. Mahkamah Rayuan, Malaysia memutuskan milikan kosong dianggap telah diserahkan kepada plaintif berdasarkan bayaran RM292,000 kepada G IJM. Plaintif telah menanggung kerugian selepas keputusan Mahkamah Rayuan, Malaysia ini tidak memihak kepada plaintif.

[114] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan kes *Lee Hui Beng* yang dirujuk peguam defendan yang terpelajar tidak relevan. Tindakan sekarang H melibatkan pihak-pihak, isu dan kausa tindakan yang berlainan daripada tindakan plaintif dan IJM.

PENDAPAT MAHKAMAH INI

I **[115]** Mahkamah ini berpendapat isu pertama dalam tuntutan plaintif sekarang melibatkan pelepasan keseluruhan jumlah pinjaman plaintif sebanyak RM292,000 oleh defendan kepada IJM. Mahkamah Rayuan, Malaysia membuat andaian bahawa milikan kosong telah diserahkan dan seterusnya menyebabkan tuntutan gantirugi plaintif terhadap IJM ditolak.

[116] Isu kedua melibatkan kegagalan defendan melaksanakan tanggungjawabnya di bawah klausa 20(i) LACA tersebut untuk pindahmilik hartanah tersebut. Hartanah tersebut masih lagi dimiliki oleh IJM walaupun hakmilik strata dikeluarkan pada 1 April 2002. A

[117] Plaintif membuat bayaran ansuran pinjaman selama 17 tahun. Kedua-dua isu ini telah menyebabkan kesusahan yang amat berat dan kerugian yang besar ke atas plaintif. B

[118] Mahkamah ini selanjutnya berpendapat kausa tindakan plaintif terhadap defendan bagi isu pelepasan keseluruhan jumlah pinjaman berlaku setelah Mahkamah Rayuan, Malaysia membuat keputusan pada 14 Mei 2013. Mahkamah Rayuan, Malaysia memutuskan milikan kosong telah diserahkan berdasarkan tindakan defendan melepaskan keseluruhan jumlah pinjaman kepada IJM. Berdasarkan keputusan ini maka plaintif telah mengambil tindakan sekarang terhadap defendan bagi mendapatkan ganti rugi. C D

[119] Kausa tindakan plaintif terhadap defendan bagi isu kegagalan defendan melaksanakan tanggungjawabnya di bawah klausa 20(i) LACA tersebut. Plaintif mendapati IJM adalah pemilik hartanah tersebut semasa buat carian rasmi pada 2 Mei 2013 walaupun hakmilik strata telah dikeluarkan pada 1 April 2002. Plaintif telah buat bayaran ansuran selama 17 tahun. Isu ini tidak ada kena mengena dengan tindakan plaintif terhadap IJM dan 'res judicata' yang dihujahkan oleh peguam defendan yang terpelajar tidak terpakai. E F

[120] Mahkamah ini tidak bersetuju dengan hujahan peguam defendan yang terpelajar yang menegaskan tindakan yang difailkan oleh plaintif bukannya secara bona fide.

KESIMPULAN G

[121] Berdasarkan alasan-alasan yang dihuraikan di atas, mahkamah ini berpendapat defendan gagal membangkitkan isu-isu yang perlu dibicarakan. Plaintif telah pun membuktikan tuntutannya terhadap defendan atas dua kausa tindakan sebagaimana yang diplidkan dalam penyata tuntutan. H

[122] Mahkamah ini bersetuju dan ingin berkongsi pandangan dengan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Voo Min En & Ors v Leong Chung Fatt* [1982] 2 MLJ 241; [1982] 1 LNS 47, yang memutuskan seperti berikut: I

> ... it is not enough for the respondent in answer to the appellant's application sign final judgment, to raise an issue, or any issue. He must, however, raise such issue as would require a trial in order to determine it. In other words, the issue raised must be an arguable issue.

[123] Mahkamah ini berpendapat isu-isu yang dibangkitkan di perenggan (c) di atas tidak perlu diputuskan dalam perbicaraan sebagaimana yang disarankan dalam kes *Voo Min En & Ors*.

[124] Mahkamah ini membenarkan lampiran 69 dengan kos.

Lampiran 69 dibenarkan dengan kos.

Dilaporkan oleh Dzulqarnain Ab Fatar